



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 430]

नई दिल्ली, बुधवार, नवम्बर 30, 2016/अग्रहायण 9, 1938

No. 430]

NEW DELHI, WEDNESDAY, NOVEMBER 30, 2016/AGRAHAYANA 9, 1938

भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड

अधिसूचना

मुम्बई, 29 नवम्बर, 2016

भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2016

सं. सेबी/एल. ए. डी. - एन.आर. ओ./जी. एन./ 2016-17/ 022.- बोर्ड, भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड अधिनियम, 1992 (1992 का 15) की धारा 30 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए एतद्वारा भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 का संशोधन करने के लिए निम्नलिखित विनियम बनाता है, अर्थात् :-

1. इन विनियमों को भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2016 कहा जा सकेगा।
2. वे राजपत्र में उनके प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त होंगे।
3. भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 में,-
- I. विनियम 2 में, उप-विनियम (1) में, खंड (ख) में,-

- i. शब्दों "किसी व्यक्ति के" के लिए, शब्द "किसी व्यक्ति का" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;
- ii. शब्द "में" के लिए, शब्द और चिह्न "वही होगा जो कंपनी अधिनियम, 2013 के अधीन या लागू लेखा मानकों के अधीन परिभाषित है और जिसमें निम्नलिखित भी सम्मिलित होंगे" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;
- iii. शब्दों "सम्मिलित है", जहाँ कहीं भी दिए हुए हों, का लोप हो जाएगा;
- iv. उप-खंड (v), (vi), (vii) एवं (viii) का लोप हो जाएगा;
- v. खंड (ट) के पश्चात्, निम्नलिखित नया खंड अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-
 "एक) "ऋण प्रतिभूतियाँ (डैट सिक्यूरिटीज़)" वही होंगी जो भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (ऋण प्रतिभूतियों का निर्गम और इनकी सूचीबद्धता) विनियम, 2008 के विनियम 2(1)(ड) के अधीन परिभाषित हैं;"
- vi. खंड (ण) का लोप हो जाएगा;
- vii. खंड (त) के पश्चात्, निम्नलिखित नया खंड अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-

"(तक) "साधारण प्रयोजनों" में, बोर्ड के पास दाखिल किए गए प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज (ड्राफ्ट ऑफर डाक्यूमेंट) में, ऐसे परिलक्षित प्रयोजन सम्मिलित हैं जिनके लिए कोई निर्धारित (विनिर्दिष्ट) रकम आबंटित नहीं की जाती है, या साधारण प्रयोजन अथवा किसी ऐसे प्रयोजन (चाहे किसी भी नाम से पुकारा जाए) हेतु इस प्रकार निर्धारित (विनिर्दिष्ट) कोई रकम:

परंतु यह कि निर्गम (इश्यू) से संबंधित किसी व्यय को केवल इसलिए साधारण प्रयोजन का हिस्सा नहीं माना जाएगा कि बोर्ड के पास दाखिल किए गए प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज में ऐसे व्ययों के लिए कोई भी निर्धारित (विनिर्दिष्ट) रकम आबंटित नहीं की गई है;"

viii. खंड (थ) के पश्चात्, निम्नलिखित नए खंड अंतःस्थापित किए जाएंगे, अर्थात्,—

"(थक) "नियंत्री कंपनी" (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) से ऐसी कंपनी या सीमित दायित्व भागीदारी (एलएलपी) अभिप्रेत है,—

(i) जिसमें रियल इस्टेट निवेश न्यास नियंत्रक हित (कंट्रोलिंग इन्टरेस्ट) धारण करता हो या धारण करने का प्रस्ताव करता हो और इक्विटी शेयर पूंजी या हित का कम से कम इक्यावन प्रतिशत धारण करता हो या धारण करने का प्रस्ताव करता हो तथा जिसने आगे अन्य विशेष प्रयोजन माध्यम (माध्यमों) [जो अंततः संपत्ति (संपत्तियाँ) धारण करता हो (करते हों)] में निवेश किए हों;

(ii) जो अंडरलाइंग विशेष प्रयोजन माध्यम (माध्यमों) की धारिता से, रियल इस्टेट / संपत्तियों की धारिता से तथा ऐसी धारिताओं (होलिंग) से संबंधित और से आनुपंगिक किन्हीं अन्य क्रियाकलापों से भिन्न किसी अन्य क्रियाकलाप (एक्टिविटीज़) में न लगी हुई हो;

(थख) "आरंभिक प्रस्ताव" से अभिदान (सब्सक्रिप्शन) के लिए जनता को रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों का पहला प्रस्ताव अभिप्रेत है और जिसके अंतर्गत मौजूदा यूनिट धारक द्वारा जनता को रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के विक्रय के लिए प्रस्ताव सम्मिलित है ;";

ix. खंड (द) का लोप हो जाएगा;

x. खंड (म) में, शब्दों और चिह्नों "का मूल्य, जिसे बकाया यूनिटों की संख्या से विभाजित किया जाये, अभिप्रेत है" के लिए, शब्द और चिह्न "की आस्तियों का वह मूल्य अभिप्रेत है, जो मूल्य रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों में से बाहरी ऋण (एक्सटर्नल डैट) को घटाने और उसके बाद उसे बकाया यूनिटों की संख्या से विभाजित करने के बाद प्राप्त हो" प्रतिस्थापित हो जाएंगे;

xi. खंड (यख) में,—

क. शब्दों "जनता से" के लिए, शब्द "सार्वजनिक निर्गम (पब्लिक ऑफर) के माध्यम से" प्रतिस्थापित हो जाएंगे;

ख. शब्दों "बाद वाला प्रस्ताव दस्तावेज" के पश्चात्, शब्द और चिह्न ", साधिकार निर्गम (राइट्स इश्यू) के मामले में प्रस्ताव पत्र (लेटर ऑफ ऑफर)" अंतःस्थापित किए जाएंगे;

xii. खंड (यग) में, शब्द "प्रायोजक" के पश्चात्, चिह्न और शब्द ", प्रायोजक समूह" अंतःस्थापित किए जाएंगे;

xiii. खंड (यझ) में, परंतुक के पश्चात्, निम्नलिखित अंतःस्थापित किया जाएगा,—

"उपरोक्त के होते हुए भी, अवसंरचना (इन्फ्रास्ट्रक्चर) की ऊपर उल्लिखित परिभाषा में निम्नलिखित को "रियल इस्टेट" या "संपत्ति" माना जाएगा:

(i) होटल, अस्पताल और कन्वेन्शन सेंटर, जो कम्पोज़िट रियल इस्टेट प्रोजेक्ट्स (परियोजनाओं) का हिस्सा हों, चाहे किराया-जनित हों या आय-जनित हों ।

(ii) कम्पोज़िट रियल इस्टेट प्रोजेक्ट्स (परियोजनाओं), इंडस्ट्रियल पार्क और एस.ई.जेड. के लिए सामान्य अवसंरचना (कॉमन इन्फ्रास्ट्रक्चर);";

xiv. खंड (यड) में, शब्दों "चाहे प्रत्यक्ष रूप से या विशेष प्रयोजन माध्यम से" के लिए, शब्द और चिह्न "चाहे प्रत्यक्ष रूप से या नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या विशेष प्रयोजन माध्यम के जरिए" अंतःस्थापित किए जाएंगे;

xv. खंड (यण) में,-

(क) शब्दों और चिह्नों " "रियल इस्टेट निवेश न्यास के संबद्ध पक्षकारों" में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे" के लिए, शब्द और चिह्न " "संबद्ध पक्षकार" का वही अर्थ होगा जो कंपनी अधिनियम, 2013 के अधीन या लागू लेखा मानकों (एकाउन्टिंग स्टैंडर्ड) के अधीन परिभाषित है और जिसमें निम्नलिखित भी सम्मिलित होंगे" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

(ख) उप-खंड (ii) का लोप हो जाएगा;

(ग) उप-खंड (iii) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(iii) ऊपर (i) में उल्लिखित व्यक्तियों के प्रायोजक, निदेशक और भागीदार;"

xvi. खंड (यध) में, उप-खंड (i) में,-

(क) शब्दों "रियल इस्टेट निवेश न्यास" के लिए, शब्द और चिह्न "या तो रियल इस्टेट निवेश न्यास या नियंत्रि कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी)" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

(ख) शब्दों "करता हो", जहाँ कहीं भी दिए हुए हों, के लिए शब्द "करती हो" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

(ग) शब्द "पचास" के लिए, शब्द "इक्यावन" प्रतिस्थापित हो जाएगा;

xvii. खंड (यन) के पश्चात्, निम्नलिखित नया खंड अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-

"(यनक) "प्रायोजक समूह" में निम्नलिखित सम्मिलित है:

(i) प्रायोजक;

(ii) यदि प्रायोजक निगमित निकाय हो, तो:

क. एंटिटियाँ या व्यक्ति, जिन पर ऐसा निगमित निकाय नियंत्रण रखता हो;

ख. एंटिटियाँ या व्यक्ति, जो ऐसे निगमित निकाय पर नियंत्रण रखता हो (रखते हों);

ग. एंटिटियाँ या व्यक्ति, जिन पर मद (ख) में उल्लिखित व्यक्ति नियंत्रण रखता हो (रखते हों)।

(iii) यदि प्रायोजक व्यष्टि हो, तो:

क. ऐसे व्यष्टि का सीधा नातेदार (अर्थात्, उस व्यक्ति का पति या उस व्यक्ति की पत्नी, या उस व्यक्ति के अथवा उसके पति या पत्नी की माता या पिता, कोई भाई, बहन या संतान); और

ख. एंटिटियाँ या व्यक्ति, जिन पर ऐसा व्यष्टि नियंत्रण रखता हो;"

xviii. खंड (यय) में,-

(क) शब्दों "और जिसे" से पूर्व, शब्द "या यहाँ आगे परिभाषित है" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

(ख) शब्द "जिसे" के पश्चात्, शब्द और चिह्न "(जिन्हें)" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

(ग) शब्दों "आस्तियों का" के पश्चात्, शब्द "वित्तीय एवं तकनीकी दोनों ही" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

(घ) परंतुक के लिए, निम्नलिखित प्रतिस्थापित हो जाएगा,-

"(क) वित्तीय मूल्यांकन के संबंध में मूल्यांकक से, निम्नलिखित अभिप्रेत है,-

(i) चार्टर्ड एकाउंटेंट, कंपनी सचिव (कंपनी सेक्रेटरी) या कॉस्ट एकाउंटेंट, जो इसी पेशे में लगा हुआ हो, या इंडियन कारपोरेट लॉ सर्विस का सेवानिवृत्त सदस्य या कोई ऐसा व्यक्ति जो समतुल्य भारतीय या विदेशी योग्यता (जिसे कारपोरेट कार्य मंत्रालय द्वारा आदेश के माध्यम से मान्यता दी गई हो) रखता हो:

परंतु यह कि ऐसी विदेशी योग्यता भारत के नागरिक द्वारा अर्जित की गई हो।

(ii) भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड के पास रजिस्ट्रीकृत मर्चेट बैंककार, और जिसके यहाँ मूल्यांकन करने हेतु उपरोक्त (i) में निर्धारित योग्यताएँ रखने वाले व्यक्ति कार्यरत हो (हों);

ख) तकनीकी आस्ति मूल्यांकन (टेक्निकल असेट वैल्यूएशन) के संबंध में मूल्यांकक से, अलग-अलग आस्तियों की श्रेणियों के लिए निम्नलिखित संस्थाओं के सदस्य अभिप्रेत हैं,-

- (i) इंस्टिट्यूशन ऑफ वैल्यूअर्स;
- (ii) इंस्टिट्यूशन ऑफ सर्वेयर्स (वैल्यूएशन ब्रांच);
- (iii) इंस्टिट्यूशन ऑफ गवर्नमेंट अप्रूव्ड वैल्यूअर्स;
- (iv) प्रैक्टिसिंग वैल्यूअर्स असोसिएशन ऑफ इंडिया;
- (v) सेंटर फॉर वैल्यूएशन स्टडीज़, रिसर्च एंड ट्रेनिंग;
- (vi) रॉयल इंस्टिट्यूशन ऑफ चार्टर्ड सर्वेयर्स, यूके;
- (vii) अमेरिकन सोसाइटी ऑफ अप्रैज़र्स, यूनाइटेड स्टेट्स;
- (viii) अप्रैज़ल इंस्टिट्यूट, यूनाइटेड स्टेट्स;
- (ix) इंस्टिट्यूट ऑफ इंजीनियर्स;
- (x) काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर या द इंडियन इंस्टिट्यूट ऑफ आर्किटेक्चर्स:

परंतु यह कि, उपरोक्त उप-खंड (क) की मद (i) में उल्लिखित व्यक्तियों और मद (ii) में उल्लिखित योग्यताप्राप्त व्यक्ति के पास संबंधित संस्थाओं की सदस्यता प्राप्त करने के बाद लगातार कम से कम पाँच वर्षों का अनुभव हो;

परंतु यह और कि, उपरोक्त उप-खंड (ख) की मद (i) से (x) में उल्लिखित व्यक्तियों के पास मूल्यांकन के संबंधित क्षेत्रों में और संबंधित आस्ति श्रेणियों के संबंध में कामकाज का न्यूनतम पाँच वर्षों का अनुभव हो; और वे भारत के नागरिक हों;";

xix. खंड (ययक) का लोप हो जाएगा;

II. विनियम 3 में, उप-विनियम (2) में, शब्दों और चिह्न "के लिए आवेदन," के पश्चात् और शब्दों "प्रायोजक द्वारा" से पूर्व, शब्द और चिह्न "न्यास (ट्रस्ट) की ओर से" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

III. विनियम 4 में, उप-विनियम (2) में,-

- i. खंड (क) में, शब्दों "आवेदक न्यास" के पश्चात्, शब्द "की ओर से प्रायोजक" अंतःस्थापित किए जाएँगे;
- ii. खंड (घ) में,-

(क) उप-खंड (i) के लिए, निम्नलिखित प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"प्रत्येक प्रायोजक आरंभिक प्रस्ताव के पश्चात् रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों की संख्या का कम से कम पाँच प्रतिशत धारण करेगा या धारण करने का प्रस्ताव करेगा;";

(ख) उप-खंड (i) के पश्चात्, निम्नलिखित नया उप-खंड अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-

"(क) बोर्ड को प्रस्तुत किए जाने वाले रजिस्ट्रीकरण के आवेदन में और प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) / स्थानन ज्ञापन (प्लेसमेंट मेमोरैंडम) में, जो लागू हो, प्रत्येक प्रायोजक और प्रायोजक समूह के बारे में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया जाएगा:

परंतु यह कि, प्रत्येक प्रायोजक समूह के संबंध में, कम से कम एक व्यक्ति का उल्लेख प्रायोजक के रूप में किया जाएगा।";

iii. खंड (छ) में,-

(क) शब्दों और चिह्नों "अधिमानी (प्रेफ़रेंशियल) मताधिकारों या किन्हीं अन्य अधिकारों" के लिए, शब्द "उच्चतर मताधिकारों या किन्हीं अन्य उच्चतर अधिकारों" प्रतिस्थापित हो जाएगा;

(ख) चिह्न ";" के लिए, शब्द और चिह्न "और रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के अनेक वर्ग नहीं हैं:" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

(ग) खंड (छ) के पश्चात् निम्नलिखित अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-

“उपरोक्त के होते हुए भी, सबऑर्डिनेट यूनिटें केवल प्रायोजकों और उसके सहयोगियों (सहयुक्तों / असोसिएट्स) को निर्गमित (इश्यू) की जा सकेंगी, जहाँ ऐसी सबऑर्डिनेट यूनिटों में दूसरी यूनिटों की तुलना में केवल निम्नतर मताधिकार या कोई अन्य निम्नतर अधिकार होंगे”;

iv. खंड (ज) का लोप हो जाएगा;

IV. विनियम 9 में,-

- i. उप-विनियम (5) में, शब्दों “चार्टर्ड एकाउंटेंट” के पश्चात्, शब्द और चिह्न “या मूल्यांकक, जो लागू हो,” अंतःस्थापित किए जाएँगे;
- ii. उप-विनियम (15) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-
“(15) रियल इस्टेट निवेश न्यास का न्यासी उस रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों में निवेश नहीं करेगा, जिसमें वह न्यासी के रूप में पदाभिहित हो।”

V. विनियम 10 में,-

- i. उप-विनियम (2) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-
“(2) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि रियल इस्टेट निवेश न्यास या नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या विशेष प्रयोजन माध्यम की रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों के उपयुक्त विधिक और विपण्य हक हों और यह कि समस्त महत्वपूर्ण संविदाएँ (मैटीरियल कॉन्ट्रैक्ट), जिनमें रियल इस्टेट निवेश न्यासों या नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या विशेष प्रयोजन माध्यम की ओर से किए गए किराये संबंधी करार (रेंट एग्रीमेंट) या पट्टा करार (लीज एग्रीमेंट) सम्मिलित हैं, रियल इस्टेट निवेश न्यास या नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या विशेष प्रयोजन माध्यम द्वारा तथा उनकी ओर से वैध, विधिमान्य, बाध्यकारी और प्रवर्तनीय हों।”;
- ii. उप-विनियम (7) में, परंतुक में, शब्दों “परंतु यह कि” के पश्चात्, शब्द और चिह्न “नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या” अंतःस्थापित किए जाएँगे;
- iii. उप-विनियम (10) में,
(क) शब्द “प्रबंधक” के पश्चात्, शब्द और चिह्न “और मर्चेट बैंककार (मर्चेट बैंकर)” अंतःस्थापित किए जाएँगे;
(ख) खंड (क) में, शब्दों “स्टॉक एक्सचेंजों के पास विनिर्दिष्ट समयावधि के भीतर प्रारूप (ड्राफ्ट) और अंतिम” के लिए, शब्द “स्टॉक एक्सचेंज के पास निर्धारित समावधि के भीतर” प्रतिस्थापित हो जाएँगे;
(ग) खंड (ख) में, शब्दों “स्टॉक एक्सचेंजों से सैद्धांतिक अनुमोदन” के लिए, शब्द और चिह्न “स्टॉक एक्सचेंज से सैद्धांतिक अनुमोदन और सूचीबद्धता (लिस्टिंग) तथा व्यापार (ट्रेडिंग) संबंधी अंतिम अनुमोदन” प्रतिस्थापित हो जाएँगे;
(घ) खंड (ग) में, शब्द “होगा” के लिए, शब्द और चिह्न “होंगे” प्रतिस्थापित हो जाएँगे;
- iv. उप-विनियम (11) में, शब्दों “प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा” के लिए, शब्द और चिह्न “प्रबंधक और मर्चेट बैंककार (मर्चेट बैंकर) यह सुनिश्चित करेंगे” प्रतिस्थापित हो जाएँगे;
- v. उप-विनियम (22) में, शब्दों “जिसकी घोषणा” के पश्चात् तथा शब्दों “मूल्यांकन की तारीख” से पूर्व, शब्द और चिह्न “स्टॉक एक्सचेंज (एक्सचेंजों) को” अंतःस्थापित किए जाएँगे;
- vi. उप-विनियम (23) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-
“(23) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि लेखापरीक्षक (ऑडिटर) द्वारा रियल इस्टेट निवेश न्यास के लेखों की लेखापरीक्षा वर्ष में कम से कम एक बार की जाती है और ऐसी रिपोर्ट नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज को 31 मार्च को समाप्त होने वाले ऐसे वित्तीय वर्ष की समाप्ति के साठ दिनों के भीतर प्रस्तुत की जाती है।”;

VI. विनियम 11 में,-

- i. शीर्षक में, शब्द “प्रायोजक (प्रायोजकों)” के पश्चात्, शब्द “तथा प्रायोजक समूह (समूहों)” अंतःस्थापित किए जाएँगे;

- ii. उप-विनियम (1) में, शब्द "प्रायोजक" के पश्चात् तथा शब्दों "रियल इस्टेट निवेश न्यास का" से पूर्व, शब्द "तथा प्रायोजक समूह" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

- iii. उप-विनियम (2) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(2) प्रायोजक और प्रायोजक समूह, बाध्यकारी करार और आरंभिक प्रस्ताव दस्तावेज में पर्याप्त प्रकटीकरणों के अधीन, नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या विशेष प्रयोजन माध्यम में अपनी संपूर्ण शेयरधारिता या हित अथवा रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों का संपूर्ण स्वामित्व, आवेदकों को रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के आबंटन से पूर्व, रियल इस्टेट निवेश न्यास को अंतरित करेंगे या अंतरित करने का वचन देंगे:

परंतु यह कि यह नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या विशेष प्रयोजन माध्यम में प्रायोजक (प्रायोजकों) द्वारा शेयरों या हित की किसी अनिवार्य धारिता (होलिंग) की सीमा तक लागू नहीं होगा, जैसा किसी अधिनियम अथवा सरकार या विनियामक प्राधिकरण के किन्हीं विनियमों या परिपत्रों या मार्गदर्शक सिद्धांतों, समय-समय पर यथा निर्धारित, के अधीन अपेक्षित हो।";

- iv. उप-विनियम (3) में,-

(क) शब्दों और चिह्न "धारण किये जाने के संबंध में," के पश्चात् दिए हुए शब्द और चिह्न "प्रायोजक," का लोप हो जाएगा;

(ख) खंड (क) में,-

- (i) शब्दों और चिह्नों "निर्गम-पश्चात् (पोस्ट-इश्यू) आधार पर" से पूर्व, शब्द "प्रायोजक और प्रायोजक समूह सामूहिक रूप से" अंतःस्थापित किए जाएँगे;
- (ii) शब्दों "पच्चीस प्रतिशत धारण" के पश्चात्, दिए हुए शब्दों और चिह्नों "करेगा (करेंगे)" के लिए, शब्द "करेंगे" प्रतिस्थापित हो जाएगा;
- (iii) पहले परंतुक में, शब्दों और चिह्नों "विनिर्दिष्ट न्यूनतम प्रायोजक धारिता (स्पोन्सर होलिंग)" के लिए, शब्द और चिह्न "प्रायोजक (प्रायोजकों) और प्रायोजक समूह (समूहों) [स्पोन्सर ग्रुप] की निर्धारित न्यूनतम धारिता (होलिंग)" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;
- (iv) दूसरे परंतुक में, शब्दों "विनिर्दिष्ट न्यूनतम धारिता से अधिक प्रायोजक" के लिए, शब्द और चिह्न "निर्धारित न्यूनतम धारिता (होलिंग) से अधिक प्रायोजक (प्रायोजकों) और प्रायोजक समूह (समूहों)" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

(ग) खंड (ख) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(ख) प्रायोजक और प्रायोजक समूह एक साथ सभी समयों पर सूचीबद्ध रियल इस्टेट निवेश न्यास की बकाया यूनिटों का कम से कम पंद्रह प्रतिशत धारण करेंगे;"

(घ) खंड (ग) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(ग) प्रत्येक प्रायोजक व्यक्तिगत रूप से सभी समयों पर सूचीबद्ध रियल इस्टेट निवेश न्यास की बकाया यूनिटों का कम से कम पाँच प्रतिशत धारण करेगा।";

- v. उप-विनियम (4) में,-

(क) शब्दों "यदि प्रायोजक" के पश्चात्, और शब्दों "इस विनियम के" से पूर्व, शब्द "और प्रायोजक समूह" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

(ख) शब्दों और चिह्नों "करता है (करते हैं)" के लिए, शब्द "करते हैं" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

(ग) खंड (ख) में,-

- (i) शब्दों और चिह्न "विक्री से पूर्व, प्रायोजक" के पश्चात् तथा शब्दों और चिह्नों "अन्य व्यक्ति (व्यक्तियों)" से पूर्व, शब्द "और प्रायोजक समूह" अंतःस्थापित किए जाएँगे;
- (ii) शब्दों और चिह्नों "करेगा (करेंगे)" के लिए, शब्द "करेंगे" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

(घ) खंड (ग) में,-

- (i) शब्दों "प्रस्तावित पुनःपदाभिहित प्रायोजक" से पूर्व दिए हुए शब्द और चिह्न "प्रायोजक /" का लोप हो जाएगा;
- (ii) शब्द और चिह्न "करेगा (करेंगे)", जहाँ कहीं भी दिए हुए हों, के लिए, शब्द "करेगा" प्रतिस्थापित हो जाएगा;
- (iii) परंतुक में, शब्दों "मौजूदा प्रायोजक" के पश्चात्, शब्द "या प्रायोजक समूह के सदस्य" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

VII. विनियम 12 में, खंड (ज) में, शब्द "मूल्यांकक" के पश्चात् और शब्दों "कोई कार्य स्वीकार करने" से पूर्व, शब्द "रियल इस्टेट निवेश न्यास के किसी संबद्ध पक्षकार से" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

VIII. विनियम 13 में, उप-विनियम (4) में, शब्दों "रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों या" के पश्चात् और शब्दों "विशेष प्रयोजन माध्यम" से पूर्व, शब्द और चिह्न "नियंत्रि कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) या" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

IX. विनियम 14 में,-

i. उप-विनियम (2) में,

(क) खंड (ख) में, स्पष्टीकरण में, शब्द और चिह्न "आस्तियों /" के लिए, शब्द और चिह्न "आस्तियों या नियंत्रि कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

(ख) खंड (ख) के पश्चात्, निम्नलिखित नया खंड अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-

"(खक) प्रायोजक (प्रायोजकों), उसके (उनके) संबद्ध पक्षकारों और उसके (उनके) सहयुक्तों (सहयोगियों / असोसिएट) से भिन्न यूनिट धारकों, जो जनता के भाग हों, की न्यूनतम संख्या कम से कम दो सौ न हो;"

(ग) खंड (ग) का लोप हो जाएगा;

(घ) खंड (घ) के परंतुक के लिए, निम्नलिखित परंतुक प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"परंतु यह कि खंड (ख) के अधीन आस्तियों के स्वामित्व और खंड (घ) के अधीन रियल इस्टेट निवेश न्यास के आकार की अपेक्षा का अनुपालन (पालन) प्रस्ताव दस्तावेज / स्थानन ज्ञापन के अनुसार यूनिटों का आबंटन करने से पूर्व किसी भी समय किया जा सकेगा, संबद्ध पक्षकार (पक्षकारों) के साथ बाध्यकारी करार, कि यूनिटों के ऐसे आबंटन से पूर्व ऐसी अपेक्षाओं को पूरा किया जाएगा, और बोर्ड को तथा नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों को उस आशय की घोषणा और प्रस्ताव दस्तावेज में इस संबंध में पर्याप्त प्रकटीकरणों के अध्याधीन।";

ii. उप-विनियम (2) के पश्चात्, निम्नलिखित नया उप-विनियम अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-

"(2क) आरंभिक प्रस्ताव के माध्यम से निधियाँ (फंड) जुटाने वाले रियल इस्टेट निवेश न्यास के लिए, ऐसे आरंभिक प्रस्ताव के माध्यम से जनता को प्रस्ताव किए जाने के लिए प्रस्तावित यूनिटें

(क) रियल इस्टेट निवेश न्यास की बकाया यूनिटों और प्रस्ताव दस्तावेज के माध्यम से प्रस्तावित की जा रही यूनिटों के योग की कम से कम पच्चीस प्रतिशत होंगी, यदि रियल इस्टेट निवेश न्यास की निर्गम के पश्चात् की पूँजी (पोस्ट इश्यू कैपिटल) [जिसकी गणना प्रस्ताव कीमत के आधार पर की गई हो] एक हजार छह सौ करोड़ रुपये से कम हो:

परंतु यह कि खंड (क) में दी हुई अपेक्षा का पालन करने के साथ-साथ इन विनियमों के विनियम 14(2)(घ) के अधीन निर्धारित अपेक्षा का भी पालन किया जाएगा;

(ख) कम से कम 400 करोड़ रुपये के मूल्य की होंगी, यदि रियल इस्टेट निवेश न्यास की निर्गम के पश्चात् की पूँजी (पोस्ट इश्यू कैपिटल) [जिसकी गणना प्रस्ताव कीमत के आधार पर की गई हो] एक हजार छह सौ करोड़ रुपये के बराबर या उससे अधिक और चार हजार करोड़ रुपये से कम हो;

(ग) रियल इस्टेट निवेश न्यास की बकाया यूनिटों और प्रस्ताव दस्तावेज के माध्यम से प्रस्तावित की जा रही यूनिटों के योग की कम से कम दस प्रतिशत होंगी, यदि रियल इस्टेट निवेश न्यास की निर्गम के पश्चात् की पूँजी (पोस्ट इश्यू कैपिटल) [जिसकी गणना प्रस्ताव कीमत के आधार पर की गई हो] चार हजार करोड़ रुपये के बराबर या उससे अधिक हो:

परंतु यह कि प्रायोजक या प्रबंधक या उनके संबद्ध पक्षकारों या उनके सहयुक्तों को जिन किन्हीं यूनियों का प्रस्ताव किया गया हो उन यूनियों की गणना जनता को प्रस्तावित यूनियों में नहीं की जाएगी:

परंतु यह और कि कोई सूचीबद्ध रियल इस्टेट निवेश न्यास जिसकी सार्वजनिक धारिता (पब्लिक होलिंग) उपरोक्त खंड (ii) एवं (iii) के कारण पच्चीस प्रतिशत से कम हो जाए, ऐसा रियल इस्टेट निवेश न्यास, आरंभिक प्रस्ताव के बाद सूचीबद्धता (लिस्टिंग) की तारीख से तीन वर्षों की अवधि के भीतर, अपनी सार्वजनिक धारिता को बढ़ाकर कम से कम पच्चीस प्रतिशत तक लाएगा।";

iii. उप-विनियम (4) के लिए, निम्नलिखित प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(4) रियल इस्टेट निवेश न्यास, मर्चेन्ट बैंककार (मर्चेन्ट बैंकर) के माध्यम से, नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज (एक्सचेंजों) और बोर्ड के पास, अनुसूची-II में यथा निर्धारित फीस के साथ, प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज (ड्राफ्ट ऑफर डॉक्यूमेंट) दाखिल करेगा, नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज और बोर्ड के पास प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल किए जाने के कम से कम तीस कार्य-दिवस पूर्वी";

iv. उप-विनियम (5) के लिए, निम्नलिखित प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(5) बोर्ड के पास दाखिल किए गए प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज को, टिप्पणियों, यदि कोई हों, के लिए, बोर्ड, नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों और निर्गम से जुड़े मर्चेन्ट बैंककारों के वेबसाइटों पर, कम से कम इक्कीस दिनों की अवधि के लिए, डालकर सार्वजनिक किया जाएगा।";

v. उप-विनियम (6) के लिए, निम्नलिखित प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(6) प्रारूप तथा प्रस्ताव दस्तावेज के साथ अग्रणी मर्चेन्ट बैंककार द्वारा हस्ताक्षरित सम्यक् तत्परता प्रमाणपत्र संलग्न होगा।";

vi. उप-विनियम (9) और परंतुक के लिए, निम्नलिखित प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(9) यदि बोर्ड द्वारा प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज के संबंध में, अग्रणी मर्चेन्ट बैंककारों या प्रबंधक से समाधानप्रद उत्तर की प्राप्ति की तारीख से इक्कीस कार्य-दिवसों के भीतर, कोई टिप्पणियाँ आदि (संप्रेक्षण) जारी नहीं की जाती हैं, तो रियल इस्टेट निवेश न्यास बोर्ड और एक्सचेंज (एक्सचेंजों) के पास प्रस्ताव दस्तावेज या बाद वाला प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल कर सकेगा।";

vii. उप-विनियम (10) के लिए, निम्नलिखित प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(10) प्रस्ताव दस्तावेज नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों और बोर्ड के पास, प्रस्ताव के खुलने के कम से कम पाँच कार्य-दिवसों पूर्व दाखिल किया जाएगा।";

viii. उप-विनियम (11) के लिए, निम्नलिखित प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(11) रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा आरंभिक प्रस्ताव या बाद वाला प्रस्ताव या साधिकार निर्गम (राइट्स इश्यू), बोर्ड द्वारा टिप्पणियाँ आदि (संप्रेक्षण) जारी किए जाने की तारीख से अधिक से अधिक एक वर्ष की अवधि के भीतर, लाया जाएगा:

परंतु यह कि यदि आरंभिक प्रस्ताव या बाद वाला प्रस्ताव या साधिकार निर्गम निर्धारित समयावधि के भीतर नहीं लाया जाता है, तो नया प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल किया जाएगा।";

ix. उप-विनियम (20) में,-

(क) खंड (क) के लिए, निम्नलिखित प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(क) सभी आवेदकों को धन-वापसी (रिफंड) करेगा, यदि वह, प्रस्ताव दस्तावेज में यथा निर्धारित, नए निर्गम (इश्यू) के आकार के नब्बे प्रतिशत से अधिक की अभिदान (सब्सक्रिप्शन) की रकम एकत्र करने में असफल रहता है;";

(ख) खंड (ख) में,-

- i. शब्दों और चिह्न "यदि प्राप्त धनराशि," के पश्चात् दिए हुए शब्दों और चिह्न "आरंभिक प्रस्ताव दस्तावेज / बाद वाले" का लोप हो जाएगा;
- ii. शब्द "विनिर्दिष्ट" के लिए, शब्द और चिह्न "निर्धारित (विनिर्दिष्ट)" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;
- iii. परंतुक के पश्चात्, निम्नलिखित परंतुक अंतःस्थापित किया जाएगा,-
"परंतु यह और कि, ऐसे अति-अभिदान (ओवरसब्सक्रिप्शन) के आगमों (प्रोसीड्स), यदि कोई हों, के उपयोग के संबंध में प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) में पर्याप्त प्रकटीकरण निहित होंगे और अति-अभिदान से आए जो आगम रखे हुए हैं उनका उपयोग साधारण प्रयोजनों हेतु नहीं किया जाएगा।";
- x. उप-विनियम (22) में, खंड (क) के परंतुक में, शब्दों "परंतु यह कि" के पश्चात् और शब्दों "विशेष प्रयोजन माध्यम" से पूर्व, शब्द और चिह्न "नियंत्रि कंपनी (होल्टिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या" अंतःस्थापित किए जाएँगे;
- xi. उप-विनियम (22) के पश्चात्, निम्नलिखित उप-विनियम अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-
"(22क) जिन साधारण प्रयोजनों का उल्लेख बोर्ड के पास दाखिल किए गए प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज (ड्राफ्ट ऑफर डॉक्यूमेंट) में निर्गम (इश्यु) के उद्देश्यों में किया गया हो, उन प्रयोजनों के लिए निर्धारित रकम रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा यूनियों के निर्गमन (इश्युएन्स) के माध्यम से जुटाई गई रकम के दस प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।";

X. विनियम 16 में,-

(क) उप-विनियम (2) के पश्चात्, निम्नलिखित अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-

"(2क) स्टॉक एक्सचेंज (एक्सचेंजों) से सूचीबद्धता (लिस्टिंग) की अनुमति (अनुज्ञा) प्राप्त न होने या बोर्ड द्वारा जारी किए गए संप्रेक्षण पत्र (ऑब्जर्वेशन लेटर) को वापस लिए जाने (जहाँ कहीं भी लागू हो) की दशा में, यूनियटें सूचीबद्धता के लिए पात्र नहीं होंगी और रियल इस्टेट निवेश न्यास अभिदान (सब्सक्रिप्शन) की धनराशि, यदि कोई हो, संबंधित आबंटितियों (अलॉट्टी) को [आबंटन (अलॉटमेंट) की तारीख से पंद्रह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित] तुरंत वापस लौटाने (रिफंड करने) का दायी होगा।";

(ख) उप-विनियम (7) में, शब्दों और चिह्नों " , सभी समयों पर, बकाया यूनियों की कुल संख्या की पच्चीस प्रतिशत होगी, और रियल इस्टेट निवेश न्यास के यूनियट धारकों, जो जनता का भाग हों, की संख्या, सभी समयों पर, दो सौ होगी" के लिए, शब्द और चिह्न "विनियम 14 के उप-विनियम (2क) के अनुसार होगी" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

(ग) शब्दों "नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों" के लिए, शब्द "नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

XI. विनियम 17 में, उप-विनियम (1) के खंड (ख) का लोप हो जाएगा;

XII. विनियम 18 में,-

- i. उप-विनियम (1) में, शब्दों "केवल भारत में" के पश्चात् और शब्दों "विशेष प्रयोजन माध्यमों" से पूर्व, शब्द और चिह्न "नियंत्रि कंपनी (होल्टिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या" अंतःस्थापित किए जाएँगे;
- ii. उप-विनियम (3) में,-

(क) खंड (क) में, शब्दों "रोकते हों" के पश्चात्, शब्द "और विशेष प्रयोजन माध्यम में निवेश करने से पूर्व ऐसे शेयरधारकों या भागीदारों के साथ उस आशय का एक करार (एग्रीमेंट) किया जाएगा" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

(ख) खंड (ख) में, शब्दों "निदेशक बोर्ड" के पश्चात् और शब्दों "को नियुक्त करेगा" से पूर्व दिए हुए शब्दों और चिह्न " / शासी बोर्ड में कम से कम एक प्राधिकृत प्रतिनिधि" के लिए, शब्द और चिह्न "या शासी बोर्ड, जो लागू हो, के अधिकांश सदस्यों" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

(ग) खंड (ग) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(ग) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि विशेष प्रयोजन माध्यम की प्रत्येक बैठक, जिसमें वार्षिक साधारण बैठक सम्मिलित है, में रियल इस्टेट निवेश न्यास के मताधिकारों का प्रयोग किया जाता है;"

iii. उप-विनियम (3) के पश्चात्, निम्नलिखित उप-विनियम अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-

"(3क) रियल इस्टेट निवेश न्यास संपत्तियों में, नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) के माध्यम से, निम्नलिखित के अध्यक्षीन, निवेश कर सकेगा,-

(क) अंडरलाइंग विशेष प्रयोजन माध्यम (माध्यमों) में रियल इस्टेट निवेश न्यास का कुल धारिता हित (होलिंग इंटरैस्ट) कम से कम छब्बीस प्रतिशत हो;

(ख) नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) या विशेष प्रयोजन माध्यम (माध्यमों) के किसी भी अन्य शेयरधारक या भागीदार के पास ऐसे कोई अधिकार न हों, जो रियल इस्टेट निवेश न्यास, नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) या विशेष प्रयोजन माध्यम (माध्यमों) को इन विनियमों के प्रावधानों (उपबंधों) का पालन करने से रोकते हों, और नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या विशेष प्रयोजन माध्यमों में निवेश करने से पूर्व ऐसे शेयरधारकों या भागीदारों के साथ उस आशय का एक करार (एग्रीमेंट) किया जाएगा;

(ग) प्रबंधक, न्यासी के परामर्श से, नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या विशेष प्रयोजन माध्यम (माध्यमों) के निदेशक बोर्ड या शासी बोर्ड के अधिकांश सदस्यों को नियुक्त करेगा;

(घ) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या विशेष प्रयोजन माध्यम (माध्यमों) की प्रत्येक बैठक, जिसमें वार्षिक साधारण बैठक सम्मिलित है, में रियल इस्टेट निवेश न्यास के मताधिकारों का प्रयोग किया जाता है;"

iv. उप-विनियम (4) में,-

(क) शब्दों एवं चिहनों "रियल इस्टेट निवेश न्यासों की धारिता (होलिंग) के आनुपातिक रूप में" का लोप हो जाएगा;

(ख) खंड (क) में, शब्दों "यदि निवेश" के पश्चात् और शब्दों "विशेष प्रयोजन माध्यम" से पूर्व, शब्द और चिह्न "नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

(ग) खंड (क) में, शब्दों "के अधीन केवल" के पश्चात् और शब्दों "ऐसे विशेष प्रयोजन माध्यमों" से पूर्व, शब्द और चिह्न "ऐसी नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

v. उप-विनियम (5) में,-

(क) शब्दों एवं चिहनों "रियल इस्टेट निवेश न्यासों की धारिता (होलिंग) के आनुपातिक रूप में" का लोप हो जाएगा;

(ख) खंड (क) में, शब्द और चिह्न "संपत्तियाँ," के पश्चात्, दिए हुए शब्दों और चिह्न "जिनमें रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों के मूल्य के अधिक से अधिक दस प्रतिशत का निवेश किया जायेगा," का लोप हो जाएगा;

(ग) खंड (ख) में, शब्दों "परंतु यह कि इसमें" के पश्चात् दिए हुए शब्दों "विशेष प्रयोजन माध्यम" के लिए, शब्द और चिह्न "नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या विशेष प्रयोजन माध्यमों" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

vi. उप-विनियम (5) के पश्चात्, निम्नलिखित उप-विनियम अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-

"(5क) प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) दाखिल करते समय और उसके बाद विनियम 18 के उप-विनियम (4) एवं (5) में यथा निर्धारित निवेश संबंधी शर्तों का पालन किया जाएगा।";

vii. उप-विनियम (6) में,-

(क) शब्द "पचहत्तर" के लिए, शब्द "इक्यावन" प्रतिस्थापित हो जाएगा;

- (ख) शब्दों "रियल इस्टेट निवेश न्यास" के पश्चात् और शब्दों "और विशेष प्रयोजन माध्यम" से पूर्व, शब्द और चिह्न " , नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी)" अंतःस्थापित किए जाएंगे;
- viii. उप-विनियम (8) में, शब्दों "प्रत्यक्ष रूप से या" के पश्चात् और शब्दों "विशेष प्रयोजन माध्यम" से पूर्व, शब्द और चिह्न "नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या" अंतःस्थापित किए जाएंगे;
- ix. उप-विनियम (10) में,-
- (क) शब्दों "प्रत्यक्ष रूप से या" के पश्चात् और शब्दों "विशेष प्रयोजन माध्यम" से पूर्व, शब्द और चिह्न "नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) या" अंतःस्थापित किए जाएंगे;
- (ख) शब्दों "रियल इस्टेट निवेश न्यास" के पश्चात् और शब्दों "विशेष प्रयोजन माध्यम" से पूर्व दिए हुए चिह्न "/" के लिए, शब्द और चिह्न "या नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) या" प्रतिस्थापित हो जाएंगे;
- x. उप-विनियम (11) में,-
- (क) शब्दों "रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा या" के पश्चात् और शब्दों "विशेष प्रयोजन माध्यम" से पूर्व, शब्द और चिह्न "नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) या" अंतःस्थापित किए जाएंगे;
- (ख) शब्दों और चिह्न "के जरिये, अथवा" के पश्चात् और शब्दों "रियल इस्टेट निवेश न्यास" से पूर्व, शब्द और चिह्न "नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) या" अंतःस्थापित किए जाएंगे;
- (ग) शब्दों और चिह्न "शेयरों / हित" के लिए, शब्द "शेयरों या हित" प्रतिस्थापित हो जाएंगे;
- xi. उप-विनियम (16) में,-
- (क) शब्दों "रियल इस्टेट निवेश न्यास और" के पश्चात् और शब्दों "विशेष प्रयोजन माध्यम" से पूर्व, शब्द और चिह्न "नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या" अंतःस्थापित किए जाएंगे;
- (ख) खंड (क) में, शब्दों "रियल इस्टेट निवेश न्यास" के पश्चात् और शब्दों "को विशेष प्रयोजन माध्यम" से पूर्व, शब्द और चिह्न " / नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी)" अंतःस्थापित किए जाएंगे;
- (ग) खंड (क) के पश्चात्, निम्नलिखित नया खंड अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-
- "(कक) नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) द्वारा रियल इस्टेट निवेश न्यास को, कंपनी अधिनियम, 2013 या सीमित दायित्व भागीदारी अधिनियम, 2008 में लागू प्रावधानों (उपबंधों) के अध्वधीन, शुद्ध वितरणयोग्य नकदी प्रवाहों के वितरण के संबंध में, निम्नलिखित का पालन किया जाएगा:
- i. नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) द्वारा अंडरलाइंग विशेष प्रयोजन माध्यमों से प्राप्त नकदी प्रवाहों के संबंध में, नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) द्वारा प्राप्त ऐसे नकदी प्रवाहों के 100% का वितरण रियल इस्टेट निवेश न्यास को किया जाएगा; और
- ii. नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) द्वारा स्वयं जनित नकदी प्रवाहों के संबंध में, ऐसे शुद्ध वितरणयोग्य नकदी प्रवाहों के कम से कम 90% का वितरण नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) द्वारा रियल इस्टेट निवेश न्यास को किया जाएगा।";
- (घ) खंड (घ) में,-
- (i) शब्दों "रियल इस्टेट निवेश न्यास" के पश्चात् दिए हुए चिह्न और शब्दों " / विशेष प्रयोजन माध्यम (एसपीवी) द्वारा बेची जाती है" के लिए, शब्द और चिह्न "या नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) या विशेष प्रयोजन माध्यम (एसपीवी) द्वारा बेची जाती है अथवा यदि नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) / विशेष प्रयोजन माध्यम (एसपीवी) के इक्विटी शेयर या हित रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा बेचे जाते हैं" प्रतिस्थापित हो जाएंगे;
- (ii) उप-खंड (i) में, शब्दों और चिह्न "यूनिटधारकों को करे;" के पश्चात् दिए हुए शब्दों और चिह्नों "और यदि विशेष प्रयोजन माध्यम विक्रय आगमों, यदि कोई हों, का दूसरी संपत्ति में, पुनःनिवेश

करने का प्रस्ताव करता है, तो इससे यह अपेक्षित नहीं होगा कि वह ऐसी विक्री से आयी किन्हीं विक्रय आगमों का वितरण रियल इस्टेट निवेश न्यास को करे;" का लोप हो जाएगा;

(iii) उप-खंड (ii) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(ii) यदि रियल इस्टेट निवेश न्यास विक्रय आगमों (प्रोसीड्स) को किसी अन्य संपत्ति में, एक वर्ष की अवधि के भीतर, निवेश न करने का प्रस्ताव करता है, तो उससे यह अपेक्षित होगा कि वह उप-विनियम 16 के खंड (क), (ख), (ग) एवं (घ) के अनुसार विक्रय आगमों का कम से कम नब्बे प्रतिशत वितरण करे;"

XIII. विनियम 19 में,-

i. उप-विनियम (3) में,-

(क) शब्दों "आरंभिक प्रस्ताव से पूर्व और के पश्चात् संपत्तियों के क्रय या विक्रय दोनों के संबंध में" के लिए शब्द "आरंभिक प्रस्ताव के पश्चात् संपत्तियों के क्रय या विक्रय के संबंध में" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

(ख) खंड (ग) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(ग) ऐसी आस्तियों के क्रय के संव्यवहार (ट्रांजैक्शन) दो स्वतंत्र मूल्यांकनों के औसत के एक सौ दस प्रतिशत से अधिक कीमत पर नहीं होंगे, और ऐसी आस्तियों के विक्रय के संव्यवहार दो स्वतंत्र मूल्यांकनों के औसत के नब्बे प्रतिशत से कम कीमत पर नहीं होंगे।"

ii. उप-विनियम (5) में, खंड (ख) में,-

(क) उप-खंड (i) में, शब्दों "संपत्तियों के अर्जन" के पश्चात् दिए हुए चिह्न और शब्द "/" विक्रय" के लिए शब्द और चिह्न "या विक्रय, चाहे प्रत्यक्ष रूप से या नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या विशेष प्रयोजन माध्यमों के जरिए," प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

(ख) उप-खंड (ii) में, शब्दों "रियल इस्टेट निवेश न्यास" के पश्चात्, शब्द और चिह्न "नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या विशेष प्रयोजन माध्यमों" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

iii. उप-विनियम (11) में, शब्दों और चिह्न "के संबंध में," के पश्चात् और शब्दों "द्वारा प्राप्त की गयी" से पूर्व दिए हुए शब्दों और चिह्नों "किसी व्यक्ति / एंटीटी, जो संबद्ध पक्षकार की सहयुक्त हो," के लिए, शब्द और चिह्न "ऐसे संबद्ध पक्षकार (पक्षकारों)" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

XIV. विनियम 20 में, -

i. उप-विनियम (1) में, शब्दों "रियल इस्टेट निवेश न्यास" के पश्चात् तथा शब्दों "के कुल समेकित" से पूर्व, शब्द और चिह्न "नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और / या विशेष प्रयोजन माध्यम (माध्यमों)" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

ii. उप-विनियम (2) में, शब्दों "रियल इस्टेट निवेश न्यास" के पश्चात् तथा शब्दों "के कुल समेकित" से पूर्व, शब्द और चिह्न "नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और / या विशेष प्रयोजन माध्यम (माध्यमों)" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

XV. विनियम 21 में, उप-विनियम (8) में, शब्दों "क्रय या विक्रय के किसी संव्यवहार" के पश्चात्, शब्द और चिह्न "[चाहे प्रत्यक्ष रूप से या नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और/या विशेष प्रयोजन माध्यमों के जरिए]" अंतःस्थापित किए जाएँगे;

XVI. विनियम 22 में,-

i. उप-विनियम (4) में, खंड (ख) में, शब्दों "के डेढ़ गुना से कम नहीं होंगे" के लिए, शब्द "से अधिक हों" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

ii. उप-विनियम (5) में, शब्दों "के डेढ़ गुना से कम नहीं होंगे" के लिए, शब्द "से अधिक हों" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

iii. उप-विनियम (6) में, शब्द "तीन" के लिए, शब्द "डेढ़" प्रतिस्थापित हो जाएगा;

iv. उप-विनियम (8) में, खंड (ग) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

“(ग) यदि ऐसे विक्रय के कारण, यूनिट धारकों, जो जनता के भाग हों, की संख्या विनियम 14 के उप-विनियम 2क के अधीन निर्धारित अपेक्षा के मद्देनजर कम हो जाए, तो न्यासी उसे पूरा करने के लिए प्रबंधक को एक वर्ष का समय दे सकेगा, ऐसा न किए जाने पर प्रबंधक विनियम 17 के अनुसार रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों की असूचीबद्धता (डीलिस्टिंग) के लिए आवेदन करेगा।”;

- XVII. विनियम 23 में, उप-विनियम (5) में, खंड (ख) में, शब्दों और चिह्न “लिया गया अतिरिक्त उधार,” के पश्चात् और शब्दों “विशेष प्रयोजन माध्यम” से पूर्व, शब्द और चिह्न “नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) या” अंतःस्थापित किए जाएंगे;
- XVIII. विनियम 25 में, उप-विनियम (1) में, शब्दों “रियल इस्टेट निवेश न्यास से या” के पश्चात् और शब्दों “रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों” से पूर्व, शब्द और चिह्न “नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) से या विशेष प्रयोजन माध्यम (माध्यमों) से या” अंतःस्थापित किए जाएंगे;
- XIX. विनियम 26 में, उप-विनियम (1) में, शब्दों “संबंधित अभिलेख” के पश्चात् और शब्द “रखेगा” से पूर्व, शब्द और चिह्न “, कम से कम सात वर्षों की अवधि के लिए,” अंतःस्थापित किए जाएंगे;
- XX. विनियम 27 में, शब्दों “किसी कारण से रियल इस्टेट निवेश न्यास” के पश्चात् और शब्दों “के क्रियाकलाप” से पूर्व, शब्द और चिह्न “या नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) या विशेष प्रयोजन माध्यम (माध्यमों) या रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों” अंतःस्थापित किए जाएंगे;
- XXI. विनियम 29 में, उप-विनियम (3) में, शब्दों “रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों” के पश्चात् और शब्दों “के किन्हीं कर्मचारियों तथा निदेशकों” से पूर्व, शब्द “या नियंत्री कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) या विशेष प्रयोजन माध्यम (माध्यमों)” अंतःस्थापित किए जाएंगे;
- XXII. विनियम 33 के पश्चात्, निम्नलिखित नया विनियम अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-

“विनियमों के कड़े प्रवर्तन को शिथिल करने की शक्ति

33क. बोर्ड, निवेशकों (विनिधानकर्ताओं) के हित में या प्रतिभूति बाजार (सिक्यूरिटीज़ मार्केट) के विकास हेतु, इन विनियमों की किसी अपेक्षा के कड़े प्रवर्तन को शिथिल कर सकेगा, यदि बोर्ड का यह समाधान हो जाए कि

- (क) अपेक्षा प्रक्रिया संबंधी है या तकनीकी स्वरूप की है; या
- (ख) इस अपेक्षा से निवेशकों को अनावश्यक कठिनाई हो सकती है; या
- (ग) प्रकटीकरण (डिस्क्लोज़र) संबंधी अपेक्षा किसी उद्योग (इंडस्ट्री) विशेष या सूचीबद्ध (लिस्टेड) एंटीटियों के किसी वर्ग विशेष के लिए सुसंगत नहीं है; या
- (घ) अननुपालन उन कारकों की वजह से हुआ जो निर्गमकर्ता (इश्युअर) के नियंत्रण से परे थे;
- (ङ) इस प्रकार शिथिल करना प्रतिभूति बाजार के हित में होगा; ऐसे किसी (किन्हीं) अधिनियम (अधिनियमों), नियम (नियमों), विनियम (विनियमों) के किसी प्रावधान (उपबंध) को तरजीह दी जानी अपेक्षित है, जिसके (जिनके) अधीन सूचीबद्ध एंटीटी का गठन किया गया हो या जिसके (जिनके) द्वारा वह विनियमित होती हो।”;

XXIII. अनुसूची-I में, प्ररूप क में,

- i. पैरा 1 में, उप-पैरा (ग) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

“(ग) क्या आवेदक / प्रायोजक / प्रबंधक या उनके सहयुक्त (सहयोगी / असोसिएट) या प्रायोजक समूह / न्यासी भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड, भारतीय रिज़र्व बैंक या किसी अन्य विनियामक प्राधिकरण के पास किसी भी हैसियत से रजिस्ट्रीकृत है / हैं, उसके / उनके रजिस्ट्रीकरण के ब्यौरों सहित”;

- ii. पैरा 3 में, उप-पैरा (ङ) का लोप हो जाएगा;

- iii. पैरा 6 में,-

(क) उप-पैरा (ख) में, शब्दों “जिसमें प्रारूप आरंभिक प्रस्ताव दस्तावेज की प्रति सम्मिलित है” का लोप हो जाएगा;

(ख) उप-पैरा (घ) में, शब्दों "विशेष प्रयोजन माध्यम" के लिए, शब्द और चिह्न "नियंत्रि कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और / या विशेष प्रयोजन माध्यम (विशेष प्रयोजन माध्यमों)" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

iv. पैरा 7 में, -

(क) उप-पैरा (क) में, शब्दों और चिह्न "आवेदक या उसका कोई संबद्ध पक्षकार प्रतिभूति बाजार से संबंधित किसी मुकदमे में अंतर्वलित है / था" के लिए, शब्द और चिह्न "रियल इस्टेट निवेश न्यास या रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार या उनके निदेशक / शासी बोर्ड (गवर्निंग बोर्ड) के सदस्य प्रतिभूति बाजार से संबंधित किसी मुकदमे में अंतर्वलित हैं / थे" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

(ख) उप-पैरा (ख) में, शब्दों और चिह्नों "आवेदक या उसके किसी संबद्ध पक्षकार (पक्षकारों)" के लिए, शब्द और चिह्न "रियल इस्टेट निवेश न्यास या रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों या उनके निदेशकों / शासी बोर्ड के सदस्यों" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

(ग) उप-पैरा (ग) में, शब्दों और चिह्नों "आवेदक या किसी संबद्ध पक्षकार (पक्षकारों)" के लिए, शब्द और चिह्न "रियल इस्टेट निवेश न्यास या रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों या उनके निदेशकों / शासी बोर्ड के सदस्यों" प्रतिस्थापित हो जाएँगे;

XXIV. अनुसूची-II में, पैरा 4 में, उप-पैरा (क) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(क) रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा अदा की गई फीस कम पाई जाती है, तो निर्गमकर्ता (इश्युअर) द्वारा मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंजों के पास अंतिम प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल करते समय, शेष फीस अदा की जाएगी; और";

XXV. अनुसूची-III में,-

i. पैरा 6 में, उप-पैरा (ड) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"ड. नियंत्रि कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और / या विशेष प्रयोजन माध्यमों के ब्यौरे जिनके जरिए संपत्तियाँ धारित हैं / धारित किए जाने के लिए प्रस्तावित हैं, जिनमें सम्मिलित है - धारिता का स्वरूप (होलिंग पैटर्न), नियंत्रि कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और / या विशेष प्रयोजन माध्यम में रियल इस्टेट निवेश न्यास की धारिता (होलिंग), नियंत्रि कंपनी (होलिंग कंपनी / धारिता कंपनी) और / या विशेष प्रयोजन माध्यम में रियल इस्टेट निवेश न्यास के अधिकार, आदि";

ii. पैरा 7 में, उप-पैरा (ग) का लोप हो जाएगा;

iii. पैरा 9 में, उप-पैरा (ख) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"ख. किन्हीं संबद्ध पक्षकार संव्यवहारों (ट्रांजैक्शन्स) [जो पिछले तीन वित्तीय वर्षों और वर्तमान वित्तीय वर्ष में किए गए हों] के ब्यौरे और साथ ही भविष्य में प्रस्तावित किन्हीं ऐसे संव्यवहारों के ब्यौरे";

iv. पैरा 11 में,-

(क) उप-पैरा (ख) में, शब्दों "रियल इस्टेट निवेश न्यास" के पश्चात् तथा चिह्न और शब्द " , प्रबंधक" से पूर्व दिए हुए शब्दों और चिह्नों "(समेकित एवं एकल)" का लोप हो जाएगा;

(ख) उप-पैरा (ग) के पश्चात्, निम्नलिखित नए उप-पैरा अंतःस्थापित किए जाएँगे, अर्थात्,-

"घ. वर्तमान वित्तीय वर्ष से शुरू करते हुए अगले तीन वर्षों तक रियल इस्टेट निवेश न्यास की आय के पूर्वानुमान (प्रोजेक्शन), जो गणना तथा अनुमानों की बाबत प्रबंधक और लेखापरीक्षक द्वारा प्रमाणित हों

ड. प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) / स्थानन ज्ञापन (प्लेसमेंट मेमोरैंडम) में प्रकट की गई वित्तीय जानकारी की तारीख तक की स्थिति के अनुसार आकस्मिक (समाश्रित) देयताएँ";

v. पैरा 13 में, उप-पैरा (ख) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(ख) पिछले 5 वर्षों में, रियल इस्टेट निवेश न्यास, प्रायोजक (प्रायोजकों), प्रबंधक, या उनके सहयुक्तों (सहयोगियों / असोसिएट्स) में से किसी सहयुक्त (सहयोगी / असोसिएट) और प्रायोजक समूह (समूहों),

न्यासी तथा मूल्यांकक के खिलाफ महत्वपूर्ण मुकदमों और विनियामक कार्रवाइयों (जो लंबित हों), यदि कोई हों, का संक्षिप्त विवरण";

- vi. पैरा 17 में, उप-पैरा (क) का लोप हो जाएगा;
- vii. पैरा 19 में, शब्द "घोषणाएँ" के पश्चात्, शब्द और चिह्न "(जिन पर प्रबंधक और प्रायोजक के निदेशक बोर्ड द्वारा हस्ताक्षर किए जाएँ)" अंतःस्थापित किए जाएँगे;
- viii. पैरा 19 के पश्चात्, निम्नलिखित अंतःस्थापित किया जाएगा,-
"बोर्ड को प्रदान किए जाने वाले दस्तावेज,-
(क) पूर्ण मूल्यांकन रिपोर्ट, प्रस्ताव दस्तावेज के साथ
(ख) सम्यक् तत्परता प्रमाणपत्र, प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज और प्रस्ताव दस्तावेज के साथ
(ग) एक्सचेंज (एक्सचेंजों) से सैद्धांतिक अनुमोदन";

XXVI. अनुसूची-IV में, -

- i. पैरा 12, निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-
"12. वर्ष के दौरान ऐसे समस्त संबद्ध पक्षकार संयवहारों के व्यौरे, जिनका मूल्य रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों के मूल्य के पाँच प्रतिशत से अधिक हो";
- ii. पैरा 14 का लोप हो जाएगा;
- iii. पैरा 14 के पश्चात्, निम्नलिखित पैरा अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-
"14क. महत्वपूर्ण और कीमत संवेदनशील जानकारी के संक्षिप्त व्यौरे";
- iv. पैरा 15 निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-
"15. वर्ष की समाप्ति पर, रियल इस्टेट निवेश न्यास, प्रायोजक (प्रायोजकों), प्रबंधक, या उनके सहयुक्तों (सहयोगी / असोसिएट्स) में से किसी सहयुक्त और प्रायोजक समूह (समूहों) तथा न्यासी के खिलाफ महत्वपूर्ण मुकदमों और विनियामक कार्रवाइयों (जो लंबित हों), यदि कोई हों, का संक्षिप्त विवरण";

XXVII. अनुसूची-V में, पैरा (ङ) में,-

- i. शब्द "व्यौरों" के पश्चात्, शब्द और चिह्न " , जितने लागू हों," अंतःस्थापित किए जाएँगे;
- ii. उप-पैरा (xv) के पश्चात्, निम्नलिखित नए उप-पैरा अंतःस्थापित किए जाएँगे, अर्थात्, -
"xvi. एकबारगी मंजूरीयों / अनुमोदनों, जो प्राप्त हुए हों या लंबित हों, की सूची
xvii. मंजूरीयों आदि की सूची - अब तक जो ली जा चुकी हैं / जो अभी ली जानी हैं
xviii. सम्मिलित आस्तियों (असेट्स) की विवरणी (स्टेटमेंट)
xix. पहले से किए जा रहे और प्रस्तावित बड़े मरम्मत कार्यों और सुधार कार्यों के प्राक्कलन, और साथ ही उनके पूरा होने का अनुमानित समय
xx. रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों के संबंध में राजस्व (रेविन्यू) संबंधी शेष देनदारियाँ (यदि कोई हों) - जिनमें स्थानीय प्राधिकरण को देय कर और उससे जुड़े कोई प्रभार आदि शामिल हैं
xxi. महत्वपूर्ण मुकदमे (जो चल रहे हों और बंद हो गए हों), जिनमें शामिल हैं - आस्तियों (असेट्स) को लेकर कर संबंधी विवाद, यदि कोई हों
xxii. ऐसे प्राकृतिक जोखिम या अन्य जोखिम, जिन्हें टाऊन प्लानिंग/बिल्डिंग कंट्रोल में शामिल न किया गया हो" ।

यू.के. सिन्हा , अध्यक्ष

[विज्ञापन-III/4/असा./320/2016(692B)]

पाद टिप्पण : भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014, सं. एल.ए.डी./एन.आर.ओ./जी.एन./2014-15/11/1576, 26 सितम्बर, 2014 को भारत के राजपत्र में प्रकाशित हुए थे ।

SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA**NOTIFICATION**

Mumbai, the 29th November, 2016

**SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA (REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS)
(AMENDMENT) REGULATIONS, 2016**

No. SEBI/L.A.D.-NRO/GN/2016-17/022.— In exercise of the powers conferred by section 30 of the Securities and Exchange Board of India Act, 1992 (15 of 1992), the Board hereby makes the following regulations to amend the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014, namely,-

1. These regulations may be called the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2016.
2. They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.
3. In the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014,-
- I. in regulation 2, in sub-regulation (1), in clause (b),-
 - i. for the word “includes” the words and figures “shall be as defined under the Companies Act, 2013 or under the applicable accounting standards and shall also include following” shall be substituted;
 - ii. the sub-clauses (v), (vi), (vii) and (viii) shall be omitted;
 - iii. after clause (k), the following new clause shall be inserted, namely,-

“(ka) “debt securities” shall be as defined under Regulation 2(1)(e) of SEBI (Issue and Listing of Debt Securities) Regulations, 2008;”;
 - iv. clause (o) shall be omitted;
 - v. after clause (p), following new clause shall be inserted, namely,-

“(pa) “general purposes” include such identified purposes for which no specific amount is allocated or any amount so specified towards general purpose or any such purpose by whatever name called, in the offer document filed with the Board:

Provided that any issue related expenses shall not be considered as a part of general purpose merely because no specific amount has been allocated for such expenses in the offer document filed with the Board;”

- vi. after clause (q), the following new clauses shall be inserted, namely, -

“(qa) “holdco” or “holding company” shall mean a company or LLP,-

 - (i) in which REIT holds or proposes to hold controlling interest and not less than fifty one per cent. of the equity share capital or interest and which it in turn has made investments in other SPV(s), which ultimately hold the property(ies);
 - (ii) which is not engaged in any other activity other than holding of the underlying SPV(s), holding of real estate/properties and any other activities pertaining to and incidental to such holdings;”;

(qb) “initial offer” means the first offer of units of an REIT to the public for subscription and includes an offer for sale of REIT units by an existing unit holder to the public;”;
- vii. clause (r) shall be omitted;
- viii. in clause (x), after the word “REIT” and before the word “divided”, the words “assets reduced by the external debt” shall be inserted;
- ix. in clause (zb), -
 - a. for the words “from the public”, the words “through a public issue” shall be substituted;
 - b. after the words “follow-on offer document”, the words and symbol “, letter of offer in case of rights issue” shall be inserted;
- x. in clause (zc), after the word and symbol “sponsor(s)”, the words and symbol “sponsor group(s)” shall be inserted;
- xi. in clause (zi), after the proviso, the following shall be inserted,-

“Notwithstanding the above, following captured within the abovementioned definition of infrastructure shall be considered under “real estate” or “property”,-

 - (i) hotels, hospitals and convention centers, forming part of composite real estate projects, whether rent generating or income generating;
 - (ii) common infrastructure for composite real estate projects, industrial parks and SEZ;”;

- xii. in clause (zn), after the words “or through a” and before the words “special purpose”, the words and symbol “holdco and /or” shall be inserted;
 - xiii. in clause (zo),-
 - (a) for the words and figures ““related party to the REIT” shall include:” the words and symbols ““related party” shall be defined under the Companies Act, 2013 or under the applicable accounting standards and shall also include:” shall be substituted;
 - (b) sub-clause (ii) shall be omitted;
 - (c) in sub-clause (iii), the words and symbols “associates,” and “and (ii)” shall be omitted;
 - xiv. in clause (zs), in sub clause (i),-
 - (a) for the words “the REIT”, the words “either the REIT or the holdco” shall be inserted;
 - (b) after the word “fifty” and before the words “per cent”, the word “one” shall be inserted;
 - xv. after the clause (zt), the following new clause shall be inserted, namely,-
 - “(zta) “sponsor group” – includes:
 - (i) the sponsor(s);
 - (ii) in case the sponsor is a body corporate:
 - a. entities or person(s) which are controlled by such body corporate;
 - b. entities or person(s) who control such body corporate;
 - c. entities or person(s) which are controlled by person(s) as referred at clause b.
 - (iii) in case sponsor is an individual:
 - a. an immediate relative of such individual (i.e., any spouse of that person, or any parent, brother, sister or child of the person or of the spouse); and
 - b. entities or person(s) which are controlled by such individual; ”;
 - xvi. in clause (zz),-
 - (a) after the words, figures and symbols “Companies Act, 2013” and before the words “and who has”, the words “or as defined hereunder” shall be inserted;
 - (b) after the word "has" and before the word "been", the word and symbol "/have" shall be inserted;
 - (c) after the word "undertake", the words "both financial and technical" shall be inserted;
 - (d) for the proviso, the following shall be substituted,-
 - “(a) a valuer in respect of financial valuation, means,-
 - (i) a chartered accountant, company secretary or cost accountant who is in whole-time practice, or retired member of Indian Corporate Law Service or any person holding equivalent Indian or foreign qualification as the Ministry of Corporate Affairs may recognize by an order:
Provided that such foreign qualification is acquired by Indian citizen.
 - (ii) a Merchant Banker registered with the Securities and Exchange Board of India, and who has in his employment person(s) having qualifications prescribed under (i) above to carry out valuation by such qualified persons;
 - (b) a valuer in respect of technical asset valuation, means members of the following institutions for specific asset categories,-
 - (i) Institution of Valuers;
 - (ii) Institution of Surveyors (Valuation Branch);
 - (iii) Institution of Government Approved Valuers;
 - (iv) Practicing Valuers Association of India;
 - (v) Centre for Valuation Studies, Research and Training;
 - (vi) Royal Institution of Chartered Surveyors, UK;
 - (vii) American Society of Appraisers, United States;
 - (viii) Appraisal Institute, United States;
 - (ix) Institute of Engineers;
 - (x) Council of Architecture or the Indian Institute of Architects:
- Provided that, the persons referred to in sub-sub-clause (i) and qualified person referred to in sub-sub-clause (ii) of sub-clause (a) above, shall have not less

- than five years continuous experience after acquiring membership of respective institutions:
- Provided further that, the persons referred to in sub-sub-clauses (i) to (x) of sub-clause (b) above, shall have a minimum working experience of five years in relevant areas of valuation practice and in relation to relevant asset value and categories; and be citizens of India;”;
- xvii. clause (zza) shall be omitted;
- II. in regulation 3, in sub-regulation (2), after the words “by the sponsor” and before the words “in Form A”, the words “on behalf of the trust” shall be inserted;
- III. in regulation 4, sub-regulation (2),-
- i. in clause (a), after the words “applicant is”, for the word “a”, the words “the sponsor on behalf of” shall be substituted;
- ii. in clause (d),-
- (a) in sub-clause (i), for the words “there are not more than three sponsors each holding or proposing”, the words “each sponsor shall hold or propose” shall be substituted;
- (b) after sub-clause (i), the following new sub-clause shall be inserted, namely,—
- “(ia) each sponsor and sponsor group shall be clearly identified in the application of registration to the Board and in the offer document/placement memorandum, as applicable:
- Provided that, for each sponsor group not less than one person shall be identified as a sponsor;”;
- iii. in clause (g),-
- (a) for the word “preferential”, the word “superior” shall be substituted;
- (b) the symbol “;” shall be substituted with “and there are no multiple classes of units of REIT:”;
- (c) after clause (g), the following shall be inserted, namely,—
- “Notwithstanding the above, subordinate units may be issued only to the sponsors and its associates, where such subordinate units shall carry only inferior voting or any other rights compared to other units;”;
- iv. clause (h) shall be omitted;
- IV. in regulation 9,-
- i. in sub-regulation (5), after the words “chartered accountant”, the words and symbols “or a valuer, as applicable,” shall be inserted;
- ii. in sub-regulation (15), for the words “and its associates”, the words “of the REIT” shall be substituted;
- V. in regulation 10,-
- i. in sub-regulation (2),
- (a) after the words “REIT or”, and before the words “SPV have”, the words and symbols “holdco and/or” shall be inserted;
- (b) after the words “REIT or” and before the words “SPV are”, the words and symbols “holdco and/or” shall be inserted;
- (c) after the words “REIT or” and before the word “SPV”, the words and symbols “holdco and/or” shall be inserted;
- ii. in sub-regulation (7), in the proviso, after the words “assets held by”, the words and symbols “holdco and/or” shall be inserted;
- iii. in sub-regulation (10),
- (a) after the words “manager”, the words any symbols “and the merchant banker(s) shall” shall be inserted;
- (b) in clause (a), the words “the draft and final” shall be omitted;
- (c) in clause (b), after the word “approval”, the words “and final listing and trading approvals” shall be inserted;
- iv. in sub-regulation (11), after the word “manager”, the words and symbols “and the merchant banker(s),” shall be inserted;

- v. in sub-regulation (22), after the word "valuation" and before the words "and such", the words and symbols "to the stock exchange(s)" shall be inserted;
- vi. in sub-regulation (23),-
 - (a) for the words "twice annually", the words "once in a year" shall be substituted;
 - (b) for the words "forty five", the word "sixty" shall be substituted;
 - (c) the words and symbol "and half-year ending on September 30th" shall be omitted;
- VI. in regulation 11,-
 - i. in the title, after the words and symbol "sponsor(s)", the words and symbol "and sponsor group(s)" shall be inserted;
 - ii. in sub-regulation (1), after the word and symbol "sponsor(s)" and before the words "shall set", the words and symbols "and sponsor group(s)" shall be inserted;
 - iii. in sub-regulation (2),-
 - (a) after the word and symbol "sponsor(s)" and before the words "shall transfer", the words and symbols "and sponsor group(s)" shall be inserted;
 - (b) for the word "its", the word "their" shall be substituted;
 - (c) after the words "interest in the" and before the words "SPV or", the words and symbol "holdco and/or" shall be inserted;
 - (d) after the words "interest in the" and before the words "SPV by", the words and symbol "holdco and/or" shall be inserted;
 - iv. in sub-regulation (3),-
 - (a) after the words and symbol "in the REIT," the words and symbols "the sponsor(s) shall," shall be omitted;
 - (b) in clause (a),-
 - (i) before the words "hold a", the words and symbols "the sponsor(s) and sponsor group(s) shall collectively" shall be inserted;
 - (ii) in the first proviso, after the words "minimum sponsor" and before the words "holding specified", the words and symbols "(s) and sponsor group(s)" shall be inserted;
 - (iii) in the second proviso, after the words "the sponsor" and before the words "exceeding the", the words and symbols "(s) and sponsor group(s)" shall be inserted;
 - (c) in clause (b), before the words "together hold", the words and symbols "the sponsor(s) and sponsor group(s)" shall be inserted;
 - (d) in clause (c),-
 - (i) before the word "individually", the words "each of the sponsor" shall be inserted;
 - (ii) after the word "individually" the symbol "," shall be omitted;
 - (iii) after the word "individually" and before the words "hold not", the words and symbol "shall" shall be inserted;
 - v. in sub-regulation (4),-
 - (a) after the word and symbols "sponsor(s)" and before the word and symbols "propose(s)", the word and symbols "and sponsor group(s)" shall be inserted;
 - (b) in clause (b), after the word and symbols "sponsor(s)" and before the words "shall arrange", the words and symbols "and sponsor group(s)" shall be inserted;
 - (c) in clause (c),-
 - (i) after the word the and before the word "proposed", the word and symbol "sponsor/" shall be omitted;
 - (ii) in the proviso, after the words "existing sponsor", the words "or member of sponsor group" shall be inserted;
- VII. in regulation 12, in clause (j), after the word and symbol "assignment," and before the words "disclose to", the words and symbol "from any related party to the REIT, shall" shall be inserted;
- VIII. in regulation 13, in sub-regulation (4), after the words "REIT or" and before the word "SPV", the words "holdco or" shall be inserted;

IX. in regulation 14,-

i. in sub-regulation (2),

(a) in clause (b), after the words “assets or” and before the word “SPVs”, the words and symbol “holdco and/or” shall be inserted;

(b) clause (c) shall be omitted;

(c) after clause (2)(b) the following new clause shall be inserted, namely,-

“(ba) the minimum number of unit holders other than sponsor(s), its related parties and its associates forming part of public shall be not less than two hundred;”;

(d) in the proviso,-

(1) for the words “with after initial offer”, the words and symbol “at any point of time before allotment of units in accordance with offer document/placement memorandum” shall be substituted;

(2) after the words and symbol “relevant party(ies) that”, for the word “the”, the word “such” shall be substituted;

(3) after the words “prior to”, the word “such” shall be inserted;

(4) after the words and symbol “of units,”, the word “and” shall be inserted;

(5) after the words “Board and”, the word “to” shall be inserted;

(6) after the words “regard in the”, the word “initial” shall be omitted;

ii. after sub-regulation (2), the following new sub-regulation shall be inserted, namely,-

“(2A) For an REIT raising funds through an initial offer, the units proposed to be offered to the public through such initial offer

(a) shall be not less than twenty five per cent. of the total of the outstanding units of the REIT and the units being offered by way of the offer document, if the post issue capital of the REIT calculated at offer price is less than rupees one thousand six hundred crore:

Provided that the requirement at sub-clause (a) shall be complied along with the requirement under Regulation 14 (2)(d) of the REIT Regulations.

(b) shall be of the value of at least Rs 400 crore, if the post issue capital of the REIT calculated at offer price is equal to or more than rupees one thousand six hundred crore and less than rupees four thousand crore;

(c) shall be not less than ten per cent. of the total of the outstanding units of the REIT and the units being offered by way of the offer document, if the post issue capital of the REIT calculated at offer price is equal to or more than rupees four thousand crore:

Provided that any units offered to sponsor or the manager or their related parties or their associates shall not be counted towards units offered to the public:

Provided further that any listed REIT which has public holding below twenty five per cent on account of sub-clauses (ii) and (iii) above, such REIT shall increase its public holding to at least twenty five per cent, within a period of three years from the date of listing pursuant to initial offer.”;

iii. in sub-regulation (4),-

(a) after the words “through the” and before the word and symbol “, shall”, for the word “manager”, the words “merchant banker” shall be substituted;

(b) after the words “draft offer document”, the words and symbols “ along with the fee as specified in Schedule II,” shall be inserted;

(c) for the words “twenty one”, the word “thirty” shall be substituted;

(d) after the words “filing the” and before the words “offer document”, the word “final” shall be omitted;

(e) after the words “stock exchange”, the words “and the Board” shall be inserted;

iv. in sub-regulation (5),-

(a) after the words and symbol “if any,” and before the words “by hosting”, the words and symbols “to be submitted to the Board, within a period of at least ten days,” shall be omitted;

(b) after the words “the issue”, the words and symbols “, for a period of not less than twenty one days” shall be inserted;

- v. in sub-regulation (6),-
 - (a) for the words “draft and final offer document”, the words “draft offer document and/ or offer document” shall be substituted;
 - (b) the words "manager and" shall be omitted;
- vi. in sub-regulation (9),-
 - (a) for the word “modifications”, the word “observations” shall be substituted;
 - (b) for the word “suggested”, the word “issued” shall be substituted;
 - (c) for the word "in" , the word "on" shall be substituted;
 - (d) for the word “issue”, the word “file” shall be substituted;
 - (e) after the words “issue the” and before the words “offer document”, the word “final” shall be omitted;
 - (f) for the words “to the public”, the words “with the Board and the exchange(s)” shall be substituted;
 - (g) the proviso shall be omitted;
- vii. in sub-regulation (10),-
 - (a) after the word “the” and before the words “offer document”, the word “final” shall be omitted;
 - (b) after the words “the offer”, the words “and such filing with the Board shall be accompanied by filing fees as specified under Schedule II” shall be omitted;
- viii. in sub-regulation (11),
 - (a) after the words “follow-on offer”, the words "or rights issue" shall be inserted;
 - (b) for the words “six months”, the words “one year” shall be substituted;
 - (c) after the words "the date of", the word "last" shall be omitted;
 - (d) the words and symbol “,if any and if no observations have been issued by the Board, within six months from the date of filing of final offer document with the designated stock exchanges” shall be omitted;
 - (e) in the proviso,-
 - (i) after the words “follow-on offer”, the words "or rights issue" shall be inserted;
 - (ii) after the word “fresh” and before the word “offer”, the word “draft” shall be inserted;
- ix. in sub-regulation (20),-
 - (a) in clause (a),-
 - (i) after the word “exceeding” and before the words “per cent”, for the words and symbols “seventy five”, the word “ninety” shall be substituted;
 - (ii) after the words “of the” and before the words “issue size”, the word “fresh” shall be inserted;
 - (iii) in clause (a), the word "initial" shall be omitted;
 - (iv) in clause (a), the words "or follow on offer document" shall be omitted;
 - (b) in clause (b),-
 - (i) after the words “in the” and before the words “offer document”, the words “initial offer document or follow on” shall be omitted;
 - (ii) after the proviso following proviso shall be inserted,-

"Provided further, that the offer document shall contain adequate disclosures towards the utilisation of such oversubscription proceeds, if any, and such proceeds retained on account of oversubscription shall not be utilised towards general purposes."
- x. in sub-regulation (22), in clause (a), after the words “in the” and before the word “SPV”, the word “holdco and/or” shall be inserted;
- xi. after sub-regulation (22), following sub-regulation shall be inserted, namely,-

"(22A) The amount for general purposes, as mentioned in objects of the issue in the draft offer document filed with the Board, shall not exceed Ten per cent of the amount raised by the REIT by issuance of units."
- X. in regulation 16,-

(a) after sub-regulation (2), following shall be inserted, namely,-

"(2A) In the event of non-receipt of listing permission from the stock exchange(s) or withdrawal of Observation Letter issued by the Board, wherever applicable, the units shall not be eligible for listing and the REIT shall be liable to refund the subscription monies, if any, to the respective allottees immediately alongwith interest at the rate of fifteen per cent. per annum from the date of allotment."

(b) in sub-regulation (7), for the words and symbols "twenty five per cent. the total number of outstanding units at all times, and the number of unit holders of the REIT forming part of the public shall be two hundred at all times", the words and symbols "in accordance with the sub-regulation (2A) of Regulation 14" shall be substituted;

XI. in regulation 17, the clause (b) of sub-regulation (1) shall be omitted;

XII. in regulation 18,-

i. in sub-regulation (1), after the words "be in" and before the words "SPVs", the words and symbol "holdco and/or" shall be inserted;

ii. in sub-regulation (3),-

(a) in clause (a), after the words "these regulations", the before words "and an agreement shall be entered into with such shareholders or partners to that effect prior to investment in the SPV" shall be inserted;

(b) in clause (b), after the words "shall appoint" and before the words "the Board", for the words "not less than one authorized representative on", the words "the majority of" shall be substituted;

(c) in clause (b), after the word "SPVs", the words and symbol ", as applicable" shall be inserted;

(d) in clause (c), after the words "is exercised", the words "subject to provision of Companies Act, 2013" shall be omitted;

iii. after sub-regulation (3), the following sub-regulation shall be inserted, namely,-

"(3A) The REIT may invest in properties through holdco subject the following,-

(a) the ultimate holding interest of the REIT in the underlying SPV(s) is not less than twenty six per cent;

(b) no other shareholder or partner of the holdco or the SPV(s) shall have any rights that prevent the REIT, the holdco or the SPV(s) from complying with the provisions of these regulations and an agreement shall be entered into with such shareholders or partners to that effect prior to investment in the holdco and/or SPVs;

(c) the manager, in consultation with the Trustee, shall appoints the majority of the Board of directors or governing board of the holdco and/or SPV(s);

(d) the manager shall ensure that in every meeting including annual general meeting of the holdco and/or SPV(s), the voting of the REIT is exercised;"

iv. in sub-regulation (4),-

(a) the words "proportionate to the holding of the REITs" shall be omitted;

(b) in clause (a), after the words "through a" and before the words "SPV", the words and figure "holdco and/or" shall be inserted;

(c) in clause (a), after the words "by such" and before the words "SPVs", the words and figure "holdco and/or" shall be inserted;

v. in sub-regulation (5),-

(a) the words " proportionate to the holding of the REITs" shall be omitted;

(b) in clause (a), after the word and symbol "properties,", the words and symbols "in which not more than ten percent of value of the REIT assets shall be invested," shall be omitted;

(b) in clause (b), after the words "debt of the", for the word "SPV", the words and symbol "holdco and/or SPVs" shall be substituted;

vi. after sub-regulation (5), following sub-regulation shall be inserted, namely,-

"(5A) The investment conditions as specified at sub-regulation (4) and (5) of regulation 18 shall be complied at the time of Offer document and thereafter."

vii. in sub-regulation (6),-

- (a) after the words “less than” and before the words “per cent”, for the words “seventy five”, the words “fifty one” shall be substituted;
 - (b) in sub-regulation (6), after the word “REIT” and before the words “and the SPV”, the word and symbol “, holdco” shall be inserted;
 - viii. in sub-regulation (8), after the words “or through” and before the word “SPV”, the words and symbol “holdco and/or” shall be inserted;
 - ix. in sub-regulation (10),-
 - (a) after the words “or through” and before the word “SPV”, the words and symbol “holdco or” shall be inserted;
 - (b) after the words “REIT or” and before the word “SPV”, the words and symbol “holdco or” shall be inserted;
 - x. in sub-regulation (11),-
 - (a) after the words “REIT or” and before the word “SPV”, the words “holdco or” shall be inserted;
 - (b) after the words “SPV by the” and before the word “REIT”, the word and symbol “holdco or” shall be inserted;
 - xi. in sub-regulation (16),-
 - (a) after the words “REIT and the” and before the word “SPV”, the words and symbol “holdco and/or” shall be inserted;
 - (b) in clause (a), after the words “to the REIT” and before the words “in proportion”, the word and symbol “/holdco” shall be inserted;
 - (c) after clause (a), the following new clause shall be inserted, namely,-
 - “(aa) with regard to distribution of net distributable cash flows by the holdco to the REIT, subject to applicable provisions in the Companies Act, 2013 or the Limited Liability Partnership Act, 2008, the following shall be complied:
 - (i) with respect to the cash flows received by the holdco from underlying SPVs, 100% of such cash flows received by the holdco shall be distributed to the REIT; and
 - (ii) with respect to the cash flows generated by the holdco on its own, not less than 90% of such net distributable cash flows shall be distributed by the holdco to the REIT;”;
 - (d) in clause (d),-
 - (i) after the words “REIT or”, for the word “SPV”, the words and symbols “holdco or SPV or if the equity shares or interest in the holdco/SPV are sold by the REIT, then” shall be substituted;
 - (ii) in sub-clause (i), after the word and symbol “holders;”, the words and symbols “and if the SPV proposes to reinvest sale proceeds, if any, into another property, it shall not be required to distribute any sale proceeds from such sale to the REIT;” shall be omitted;
 - (iii) in sub-clause (ii),-
 - (a) after the words “the REIT” and before the word “proposes”, the words “or SPV” shall be omitted;
 - (b) after the word and symbol “property,” and before the words “it shall”, the words and symbol “within a period of 1 year,” shall be inserted;
 - (c) after the words and symbols “clauses (a)”, for the words and symbols “and (b)”, the words and symbols “, (b), (c) and (d) of sub-regulation 16” shall be substituted;
- XIII. in regulation 19,-
- i. in sub-regulation (3),-
 - (a) the words “both prior to and” shall be omitted;
 - (b) in clause (c),-
 - (i) after the words and symbol “lesser than,” and before the word “average”, the words “one hundred ten percent and ninety percent of the” shall be inserted;
 - (ii) after the word “valuations”, the word and symbol “, respectively” shall be inserted;
 - ii. in sub-regulation (5), in clause (b),-

- (a) in sub-clause (i), after the word “properties” and before the words “or investments”, the words and symbols “, whether directly or through holdco and/or SPVs,” shall be inserted;
 - (b) in sub-clause (ii), after the word “REIT”, the words and symbols “, holdco and/or SPVs” shall be inserted;
 - iii. in sub-regulation (11),-
 - (a) after the words “received by” and before the word “related”, for the words “any person or entity which is an associate of the”, the word “such” shall be substituted;
 - (b) after the word “party” and before the word “shall”, the word and symbol “(ies)” shall be inserted;
- XIV. in regulation 20, -
 - i. in sub-regulation (1), after the word “REIT” and before the word “net”, the words and symbols “, holdco and/or the SPV(s),” shall be inserted;
 - ii. in sub-regulation (2), after the word “REIT” and before the word “net”, the words and symbols “, holdco and/or the SPV(s),” shall be inserted;
- XV. in regulation 21, in sub-regulation (8), after the word and symbol “properties,” the words and symbols “whether directly or through holdco and/or SPVs,” shall be inserted;
- XVI. in regulation 22, -
 - i. in sub-regulation (4), in clause (b), after the words “resolution shall” and before the words “the votes”, for the words “not be less than one and a half times”, the words “be more than” shall be substituted;
 - ii. in sub-regulation (5), after the words “resolution shall be” and before the words “the votes”, for the words “not less than one and a half times”, the words “more than” shall be substituted;
 - iii. in sub-regulation (6), after the words “not less than” and before the words “times the votes”, for the words “three”, the words “one and half” shall be substituted;
 - iv. in sub-regulation (8), sub-regulation (c),-
 - (a) after the words “falls below” and before the words “two hundred”, the words and symbols “as required under sub-regulation (2A) of Regulation 14” shall be inserted;
 - (b) after the word “below” and before the words “the trustee”, for the words and symbol “two hundred or below twenty five per cent of the total outstanding units,” the words “the trustee may provide a period of one year to the manager to rectify the same, failing which” shall be substituted;
 - (c) after the word “the” and before the words “shall apply”, for the word “trustee” the word “manager” shall be substituted;
- XVII. in regulation 23, in sub-regulation (5), in clause (b), after the words “level of” and before the word “SPV”, the words “holdco or” shall be inserted;
- XVIII. in regulation 25, in sub-regulation (1), after the words “REIT or” and before the word “parties”, the words and symbols “holdco or SPV(s) or” shall be inserted;
- XIX. in regulation 26, sub-regulation (1), after the word and symbol “including,” the words and symbol “for a period of not less than seven years,” shall be inserted;
- XX. in regulation 27, after the words “activity of the REIT” and before the words “for any of the”, the words “or holdco or SPVs or parties to the REIT” shall be inserted;
- XXI. in regulation 29, after the words “parties to the REIT or” and before the words “any person responsible”, the words “holdco or SPV(s) or” shall be inserted;
- XXII. after the regulation 33, the following new regulation shall be inserted, namely—
 - “Power to relax strict enforcement of Regulations**
 - (33A) The Board may, in the interest of investors or for the development of the securities market, relax the strict enforcement of any requirement of these regulations, if the Board is satisfied that
 - (a) requirement is procedural or technical in nature; or
 - (b) the requirement may cause undue hardship to investors; or
 - (c) the disclosure requirement is not relevant for a particular industry or class of listed entities; or
 - (d) the non-compliance was caused due to factors beyond the control of the issuer;

(e) such relaxation will be in the interest of securities market any provision of Act(s), Rule(s), regulation(s) under which the listed entity is established or is governed by, is required to be given precedence to”

XXIII. in Schedule I, in Form A,

- i. in paragraph 1, in sub-paragraph (c),
 - (a) after the words “the applicant” and before the word and symbols “sponsor(s)”, for the words “or its associates or its”, the symbol “/” shall be substituted;
 - (b) after the word and symbols “sponsor(s)/” and before the word “manager”, the word and symbol “trustee/” shall be omitted;
 - (c) after the word “manager” and after the words and symbol “is/are”, the words and symbols “or their associates or sponsor group(s)/ trustee” shall be inserted;
- ii. in paragraph 3, in sub-paragraph (e) shall be omitted;
- iii. in paragraph 6,-
 - (a) in sub-paragraph (b), the words “including copy of the draft initial offer document” shall be omitted;
 - (b) in sub-paragraph (d), after the words “leverage at” and before the words “and REIT”, for the word “SPV”, the words and symbols “holdco and /or SPV(s)” shall be substituted;
- iv. in paragraph 7, -
 - (a) in sub-paragraph (a), for the words and symbols “applicant or any of its related party(ies)”, the words “REIT or the parties to the REIT or their directors/ members of governing board” shall be substituted;
 - (b) in sub-paragraph (b), for the words and symbols “applicant or any of its related party(ies)”, the words “REIT or the parties to the REIT or their directors/ members of governing board” shall be substituted;
 - (c) in sub-paragraph (c), for the words and symbols “applicant or any of its related party(ies)”, the words “REIT or the parties to the REIT or their directors/ members of governing board” shall be substituted;

XXIV. in Schedule II, in paragraph 4, in sub-paragraph (a)

- i. for the words “within seven days of registering the prospectus with the Registrar of Companies or”, the words “alongwith” shall be substituted;
- ii. for the words “the letter of offer”, the words “of the final offer document” shall be substituted;

XXV. in Schedule III, -

- i. in paragraph 6, in sub-paragraph (e),
 - (a) after the words “Details of the” and before the word “SPVs” the words and symbol “holdco and/or” shall be inserted;
 - (b) after the words “REIT in the” and before the word “SPV” the words and symbol “holdco and/or” shall be inserted;
 - (c) after the words “REIT in the” and before the word “SPV” the words and symbol “holdco and/or” shall be inserted;
- ii. in paragraph 7, sub-paragraph (c), shall be omitted;
- iii. in paragraph 9, in sub-paragraph (b),
 - (a) after the words “party transactions” and before the word “undertaken” the words and symbol “which are” shall be inserted;
 - (b) after the word “undertaken” and before the words “as well as”, for the words and symbol “prior to the offer”, the words “in last three financial years and current financial year” shall be substituted;
- iv. in paragraph 11,
 - (a) in sub-paragraph (b), after the word “REIT” and before the word “manager”, the words and symbols “(consolidated and stand alone),” shall be omitted;
 - (b) after sub-paragraph (c), the following new sub-paragraphs shall be inserted, naemly—
 - “(d) Projections of income of the REIT over next three years beginning the current financial year certified by the manager and the auditor with respect to calculation and assumptions

- (e) Contingent liabilities as on the date of the financial information disclosed in the offer document/placement memorandum”
- v. in paragraph 13, in sub-paragraph (b),-
 - (a) after the words “regulatory actions” and before the words and symbol “pending, against”, for the words “, whether completed or” the words “which are” shall be substituted;
 - (b) after the word “sponsor” and before the word and symbol “, manager”, the word and symbol “(s)” shall be inserted;
 - (c) after the word and symbol “manager,” and before the words “if any”, for the words and symbols “trustee, valuer or any of their associates,” the words and symbols “or any of their associates and sponsor group(s), the trustee and valuer,”
 - vi. in paragraph 17, sub-paragraph (a) shall be omitted;
 - vii. in paragraph 19, after the word “Declarations”, the words and symbols “(to be signed by the board of directors of the manager and sponsor)” shall be inserted;
 - viii. after paragraph 19, following shall be inserted,-

“The documents to be provided to the Board,-

 - (a) Full valuation report, alongwith offer document
 - (b) Due diligence certificate alongwith draft offer document and offer document
 - (c) In principle approval from the exchange(s)”
- XXVI. in Schedule IV, -
- i. in paragraph 12, after the words “the year”, the words and symbol “, value of which exceeds five per cent of value of the REIT assets” shall be inserted;
 - ii. paragraph 14 shall be omitted;
 - iii. after paragraph 14, the following paragraph shall be inserted, namely,-

“14A. Brief details of material and price sensitive information”
 - iv. in paragraph 15,-
 - (a) after the words “regulatory actions” and before the word “pending”, for the words and symbol “, whether completed or”, the words and symbol “which are,” shall be substituted;
 - (b) after the word and symbol “REIT,” and before the words and symbol “, if any”, for the words “parties to the REIT or any of their associates”, the words and symbol “sponsor(s), manager or any of their associates and sponsor group(s) and the trustee” shall be substituted;
- XXVII. in Schedule V, in paragraph (e),-
- i. after the word “details” and before the word “shall”, the words and symbols “, to the extent applicable,” shall be inserted;
 - ii. after sub-paragraph (xv), the following new sub-paragraphs shall be inserted, namely, -
 - “xvi. List of one-time sanctions/approvals which are obtained or pending
 - xvii. List of up to date/overdue periodic clearances
 - xviii. Statement of assets included
 - xix. Estimates of already carried as well as proposed major repairs and improvements along with estimated time of completion
 - xx. Revenue pendencies including local authority taxes associated with REIT asset and compounding charges, if any
 - xxi. On-going and closed material litigations including tax disputes in relation to the assets, if any
 - xxii. Vulnerability to natural or induced hazards that may not have been covered in town planning/ building control”.

U.K. SINHA, Chairman
[ADVT III/4/Exty./320/16 (692B)]

Footnote:

The Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014 were published in the Gazette of India on 26th of September, 2014 vide No. LAD-NRO/GN/2014-15/11/1576.